

Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

**\*\*\* RESERVIERT\*\*\* Modernisiertes  
Einfamilienhaus mit Wärmepumpe und großem  
Grundstück**

*Objektnummer: 26446018*



**KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.620 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26446018               |
| Wohnfläche   | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1900                   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 139.000 EUR                                                                        |
| Haustyp                       | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2026                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | modernisiert                                                                       |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                  |

**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2036             |
| Befeuerung                 | Elektro                |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 87.00 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Die Immobilie



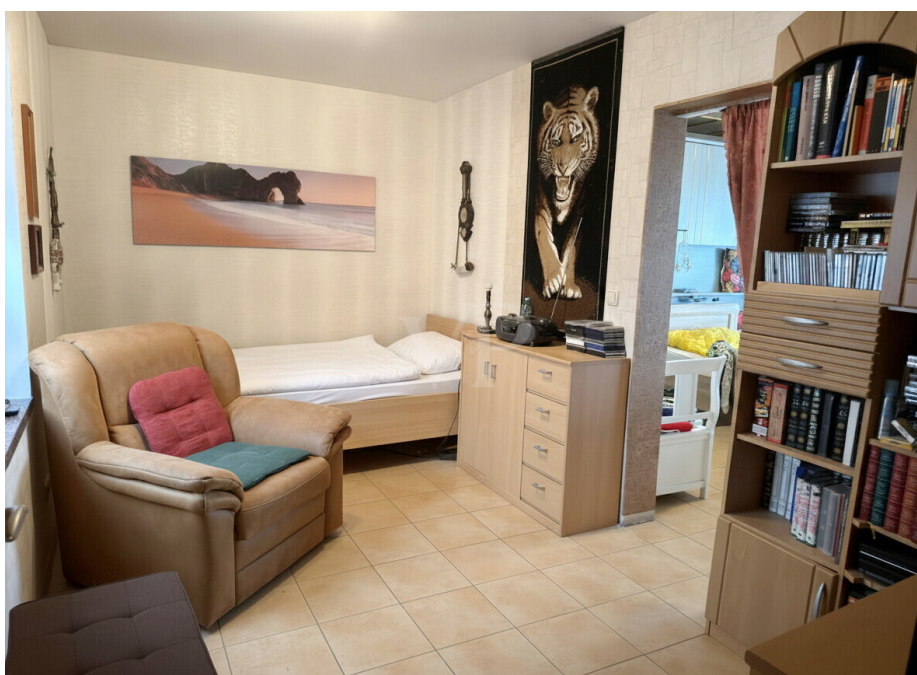
Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.620 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die naturnahes Wohnen mit viel Freiraum verbinden möchten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei individuell nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet ausreichend Platz für die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse. Das 2012 modernisierte Badezimmer fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

In den vergangenen Jahren wurde das Wohnhaus umfassend modernisiert und technisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Bereits im Jahr 2012 erfolgten der Austausch der Fenster, die Ausbesserung der Fassade, der Innenausbau, die Sanierung der Wasserleitungen sowie die Installation einer Fußbodenheizung. Im Jahr 2026 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Wärmepumpe ergänzt, wodurch die Immobilie heutigen Ansprüchen an energieeffizientes und komfortables Wohnen gerecht wird.

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten und zeitgemäßen Standard und bietet eine hervorragende Grundlage für den sofortigen Einzug und die Umsetzung eigener Gestaltungswünsche. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine zukunftsorientierte Haustechnik.

Das weitläufige Grundstück bietet darüber hinaus viel Platz für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten, die Verwirklichung individueller Gestaltungsideen oder Ausbaumöglichkeiten. Ob großzügige Grünflächen, Terrassen oder Rückzugsorte im Freien – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Die ruhige Lage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Das großzügige Grundstück schafft ideale Voraussetzungen für Erholung im Freien und bietet viel Raum für persönliche Wohnideen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernisierten Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, energieeffizienter Heiztechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind, bietet Ihnen diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 2.620 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 3 individuell nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- verglaster, heller Windfang als Eingangsbereich
- gepflegter und modernisierter Gesamtzustand
- Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten
- Moderne Wärmepumpe (Einbau April 2026)
- Fußbodenheizung (2012)
- Kunststoff-Isolierglasfenster (Erneuerung 2012)
- Wasserleitungen (2012)
- Bad und Gäste-WC (2012)
- Fußböden und Innenausbau (2012)
- Ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre
- Nebenglass mit Abstellflächen

**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Winkel der Stadt Uebigau-Wahrenbrück im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster. Sie liegt im Süden Brandenburgs, rund vier Kilometer von der Kurstadt Bad Liebenwerda entfernt, und ist eingebettet in die landschaftlich reizvolle Region des Naturparks Niederlausitzer Heidelandschaft.

Winkel zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung sowie eine hohe Lebensqualität aus und ist insbesondere für Naturliebhaber und Erholungssuchende ein attraktiver Wohnort. Der Ort ist zudem für seine landschaftlich geprägte Umgebung mit weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Kiefernwäldern bekannt, die ein hohes Maß an Ruhe und Erholung ermöglichen.

Trotz der idyllischen Lage verfügt Winkel über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B101 verläuft direkt durch den Ort, stellt eine schnelle Verbindung unter anderem in Richtung Meißen und Berlin her und ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Über die B101 sind die umliegenden Städte Bad Liebenwerda (ca. 4 km), Falkenberg (ca. 15 km) und Torgau (ca. 35 km) schnell erreichbar. In östlicher Richtung besteht Anschluss an die Autobahn A13 (Berlin–Dresden) und in südlicher Richtung an die A14 (Dresden–Leipzig).

Ein weiterer Vorteil ist der nahegelegene Bahnknotenpunkt Falkenberg, der in etwa 15 Autominuten erreichbar ist und regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Berlin, Leipzig, Dresden und Cottbus bietet.

Die zentrale Lage zwischen den Metropolregionen Berlin, Leipzig und Dresden macht Winkel zu einem attraktiven Wohnstandort für Berufspendler und all jene, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Umgeben von weiten Feldern, Wiesen und kleinen Kiefernwäldern bietet die Umgebung ein hohes Maß an Ruhe und Naturverbundenheit und schafft ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Grünen.

**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

**Tel.: +49 3573 - 7 288 244**

**E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**